TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 341/2024/DS-PT
Ngày 24 -7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Đặng Văn Những

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Tho.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 270/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1934;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền ngày 03/11/2023).

- *Bị đơn:* Ông Bùi Tiến Đ1, sinh năm 1964 (chết ngày 25/12/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Chị Bùi Thị Ngọc Đ2, sinh năm 2004;

- Anh Bùi Trọng H, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thi Văn Ú – Chủ tịch.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T1 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Thanh L – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

3. Ông Bùi Đức T2 (B1), sinh năm 1957;

4. Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967;

7. Bà Bùi Thị Ngọc Đ2, sinh năm 2004;

8. Ông Bùi Trọng H, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(bà T, bà B, chị Đ2, bà S, bà T3 có mặt, các đương sự còn lại xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2 và anh Bùi Trọng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Đ và lời trình bày của Dương Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ như sau:

Bà Phan Thị Đ và ông Bùi Văn T4 (chết năm 1995) là vợ chồng hợp pháp. Quá trình chung sống, bà Đ và ông T4 có 05 người con chung gồm bà Bùi Thị H1 (là liệt sỹ, hy sinh năm 1970, không có chồng con), ông Bùi Đức T2 (Buôi), ông Bùi Tiến Đ1 (chết năm 2023), bà Bùi Thị T3, bà Bùi Thị S. Tài sản bà Đ và ông T4 tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân là các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 1995, ông T4 chết, bà Đ là người trực tiếp sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ1 là người chung sống cùng nhà với bà. Năm 2020, ông Đ1 có nhu cầu cần tiền để làm ăn nên có nhờ bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên

để vay tiền Ngân hàng và được bà đồng ý.

Ngày 21/01/2020, ông Đ1 chở bà đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ bảo bà ký tên để vay tiền. Do tin tưởng nên bà ký tên vào các giấy tờ rồi ông Đ1 chở bà về, bà không biết gì về nội dung giấy tờ mà bà đã ký vào vì bà không biết chữ và không ai đọc lại nội dung cho bà nghe.

Thời gian sau này ông Đ1 cùng với 02 cháu nội của bà là Đ2 và Hữu tỏ thái độ và hành động xem thường bà, không chăm sóc bà, nhiều lần xua đuổi bà ra khỏi nhà và nói là bà không còn tài sản gì, vì bà đã ký giấy cho ông Đ1 toàn bộ tài sản. Từ đó, bà mới biết ông Đ1 đã lừa dối bà để ký hợp đồng tặng cho toàn bộ các thửa đất số 94, 97, 528, 594.

Bà xác định các thửa đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung của bà với ông T4. Ông T4 chết không để lại di chúc nên quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của bà và các con. Do đó, bà Phan Thị Đ khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 02, quyển số OI-SCT/HĐ,GD ngày 21/01/2020 tại UBND xã Đ, huyện Đ (sau đây gọi chung là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02, ngày 21/01/2020) giữa bà Phan Thị Đ với ông Bùi Tiến Đ1; đối tượng là diện tích đất là 7.483m^2 thuộc các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Bùi Tiến Đ1 ngày 06/8/2020 đối với các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Tiến Đ1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2023 như sau:

Ông xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông là ông Bùi Văn T4 để lại vào năm 1995. Trước khi ông T4 chết, ông T4 có nói cho ông 50 cao đất ruộng, 25 cao đất vườn. Ông thừa nhận bà Phan Thị Đ không biết chữ. Ông không đồng ý với yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trước khi chết ông T4 có nói cho ông tất cả các thửa đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà với ông Đ1 là vợ chồng hợp pháp. Bà là con dâu của bà Đ và ông T4. Bà B và ông Đ1 có 02 người con là Bùi Thị Ngọc Đ2 và Bùi Trọng H. ông Bùi Tiến Đ1 chết ngày 25/12/2023.

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của ông nội chồng để lại cho cha chồng bà là ông T4. Năm 2020, bà Đ tặng cho ông Đ1 các thửa đất nêu trên. Vợ chồng bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất được tặng cho. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì bà Đ đã tặng cho chồng bà các thửa đất nêu trên, bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Hữu V là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Đ là chủ sử dụng các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2020, bà Đ đã tặng cho các thửa đất nêu trên cho ông Đ1 và ông Đ1 đã được cấp giấy CNQSD đất. Đại diện nguyên đơn cho rằng bà Đ không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất là các thửa đất số 94, 97, 528, 594 là không có căn cứ vì cùng thời điểm năm 2020, bà Đ đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 94 cho ông Phùng Văn N, các con của bà Đ không ai có ý kiến và tranh chấp gì. Bà Đ có đầy đủ năng lực hành vi để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông Đ1 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực theo đúng quy định tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ. Do đó, ông đại diện bà B không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1, chị Bùi Thị Ngọc Đ2 trình bày:

Chị là con đẻ của ông Đ1 và bà B. Chị thống nhất với ý kiến của ông Lê Hữu V. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ1, bà Đ hoàn toàn minh mẫn. Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, ông Đ1 bệnh nặng, không minh mẫn, bà cung cấp các giấy ra viện của ông Bùi Tiến Đ1. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1, anh Bùi Trọng H có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, không có ý kiến trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức T2 (Buôi) trình bày:

Ông là con đẻ của ông T4 và bà Đ. Cha mẹ ông có 05 người con gồm Bùi Thị H1 (chết năm 1970, không có chồng con), Bùi Đức T2, Bùi Thị T3, Bùi Tiến Đ1, Bùi Thị S. Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của cha mẹ ông tạo ra. Cha ông chết năm 1995 không để lại di chúc. Năm 1997, mẹ ông là bà Đ đi kê khai đăng ký đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017, 2018 thì bà Đ đi đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, ông Đ1 đã làm thủ tục sang tên các thửa đất trên qua tên ông Đ1. Mãi đến sau này chị em của ông và bà Đ mới phát hiện ông Đ1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ1 đã lợi dụng việc bà Đ không biết chữ để làm thủ tục sang tên các thửa đất nêu trên. Ông Đ1 lừa dối bà Đ để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà Đ đề nghị hủy hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật. Ông không tranh chấp gì trong vụ án này và xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T3 trình bày:

Bà là con đẻ của ông T4 và bà Đ. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T2. Ông Đ1 lừa dối bà Đ để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà Đ đề nghị hủy hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật. Bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S trình bày:

Bà là con đẻ của ông T4 và bà Đ. Bà thống nhất với lời trình bày ông T2, bà T3. Ông Đ1 lừa dối bà Đ để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà Đ đề nghị hủy hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật. Bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày:

Ngày 21/01/2020, Ủy ban nhân dân xã Đ có tiếp nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ với ông Bùi Tiến Đ1 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi xem xét các giấy tờ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ đã chứng thực chữ ký của các bên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Khoản 2 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:

Thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành số CI 692171, CC 691542, CI 692170, CC 691543 ngày cấp 11/4/2018, 30/6/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Phan Thị Đ. Ngày 21/01/2020, bà Phan Thị Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Bùi Tiến Đ1 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 02, quyển số: OI-SCT/HĐ,GĐ. Ông Bùi Tiến Đ1 được Sở T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 946757, CX 946758, CX 946755, CX 946756 ngày cấp 06/8/2020. Việc Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Tiến Đ1 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Bùi Tiến Đ1 đối với các thửa đất nêu trên không có đo đạc thực tế, được thực hiện theo Trích lục bản đồ địa chính. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Các đương sự đồng ý với kết quả đo đạc, định giá theo Theo Mảnh trích đo địa chính số 458-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023, Theo Mảnh trích đo địa chính số 459-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 421/12/09/2023/TĐG LA - BĐS ngày 12/9/2023 của Công ty cổ phần T5.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Đ về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" với bị đơn ông Bùi Tiến Đ1 chết ngày 25/12/2023-có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H.

2. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 02, quyển số OI-SCT/HĐ,GD ngày 21/01/2020 tại Ủy ban nhân dân xã Đ giữa bà Phan Thị Đ với ông Bùi Tiến Đ1; đối tượng là các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Phan Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Diện tích đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Theo Mảnh trích đo địa chính số 458-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023, Theo Mảnh trích đo địa chính số 459-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 94, 97, 528, 594 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động, hủy hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, hủy hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị Đ số tiền 49.500.000đồng (Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ liên đới phải liên đới chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị Đ không phải chịu án phí.

5. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của ông Bùi Tiến Đ1 để lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2 và anh Bùi Trọng H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Tiến Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Đ và ông Bùi Tiến Đ1 do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ chứng thực vào ngày 21/01/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận:

Bà B và chị Đ2 trình bày: bà Đ có nói đất cho bà T3, ông T2, bà S, nhưng bà T3, ông T2, bà S không nhận đất vì bà S đã được cho đất rồi nên bà Đ mới sang tên toàn bộ các thửa đất trên cho ông Đ1. Năm 2002 bà Đ đã giao toàn bộ các thửa đất trên cho ông Đ1 và bà B sử dụng. Bà Đ đã đồng ý cho các thửa đất trên cho ông Đ1 nên mới đồng ý ra UBND xã ký hợp đồng tặng cho sang tên qua cho ông Đ1. Bà Đ nói gia đình bà và ông Đ1 đuổi bà Đ ra khỏi nhà là không đúng sự thật. Sau khi ông Đ1 đứng tên quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà vẫn ở chung nhà với bà Đ và chăm lo nuôi dưỡng bà Đ. Do đó, không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trình bày: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông T4 và bà Đ tạo lập, ông T4 chết không để lại di chúc, trên đất có tài sản gắn liền với đất nhưng trong hợp đồng tặng cho không thể hiện., bà Đ sống chung nhà với ông Đ1, ông Đ1 nói chở bà Đ ra xã để bà Đ ký giấy cho ông Đ1 vay tiền, bà Đ là người không biết chữ và bà tin tưởng con nên đã ký vào các giấy tờ mà ông Đ1 đưa bà ký tại UBND xã, bà nghĩ là ký giấy cho ông Đ1 vay tiền, bà không biết đó là các hợp đồng tặng cho vì không ai đọc và không nói cho bà biết đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà Đ đã bị ông Đ1 lừa dối ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng với ý chí của bà. Bà Đ hoàn toàn không biết ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông Đ1 có thái độ không tốt, đuổi bà ra khỏi nhà thì bà mới biết bà bị ông Đ1 lừa dối ký tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ1, do đó bà Đ không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà B, chị Đ2 và anh H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Thấy rằng:

Các đương sự thống nhất các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc từ cha củ ông T4 để lại cho ông T4 và bà Đ và là tài sản chung của bà Đ, ông T4. Năm 1995 ông T4 chết, bà Đ trực tiếp quản lý, sử dụng đất đến năm 1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCN.QSD đất). Do ông T4 chết không để lại di chúc. Vì vậy ½ diện tích các thửa đất số 94, 97, 528, 594 là di sản thừa kế của ông T4. Bà Đ cho rằng do ông Đ1 có nhu cầu cần tiền để làm ăn nên nhờ bà Đ thế chấp GCN.QSD đất để vay tiền nên ông Đ1 chở bà đến UBND xã Đ bà ký tên để vay tiền, bà Đ không biết gì về nội dung giấy tờ đã ký vào do không biết chữ và không ai đọc lại nội dung cho bà Đ nghe.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Đ1 ngày 04/4/2023 (BL269) ông Đ1 khẳng định là bà Đ không biết chữ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2020 không thể hiện người chứng kiến là trái với quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ có quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch như sau *"...trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng……"*. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2020 không có sự đồng ý của ông T2, bà T3, bà S, chỉ do một mình bà Đ ký tên tặng cho ông Đ1, nội dung hợp đồng cũng không thể hiện bà Đ đã được nghe đọc lại nội dung của hợp đồng. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/01/2020 vô hiệu do không đúng chủ thể, không đúng ý chí của bà Đ, không có người làm chứng theo quy định tại Điều 123, Điều 127 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới, do đó không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Anh Bùi Trọng H là người kháng cáo nhưng có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, ông Bùi Đức T2 có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý hủy

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/01/2020 giữa ông Đ1 với bà Đ đối với các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất ông Bùi Văn T4 và bà Phan Thị Đ có 05 người con chung gồm: gồm bà Bùi Thị H1 (là liệt sỹ, hy sinh năm 1970, không có chồng con), ông Bùi Đức T2 (Buôi), ông Bùi Tiến Đ1 (chết năm 2023), bà Bùi Thị T3, bà Bùi Thị S. Các đương sự trình bày các thửa đất 94, 97, 528, 594 cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của ông T4 và bà Đ, ông T4 chết không để lại di chúc. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định các tình tiết này không cần chứng minh.

[3.2] Ông Đ chết không để lại di chúc, do đó xác định ½ diện tích các thửa đất trên là tài sản của bà Đ, ½ diện tích đất còn lại là di sản thừa kế của ông T4 để lại cho đồng thừa kế của ông T4 gồm bà Phan Thị Đ, ông Bùi Đức T2 (Buôi), ông Bùi Tiến Đ1 (chết năm 2023), bà Bùi Thị T3, bà Bùi Thị S.

[3.3] Bà B trình bày ông T2, bà S, bà T3 không đồng ý nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên nên bà Đ mới lập hợp đồng tặng cho ông Đ1 toàn bộ các thửa đất trên. Lời trình bày của bà B không được bà Đ, ông T2, bà S, bà T3 thừa nhận, bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xác định ông T2, bà S, bà T3 từ chối nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Ngày 21/01/2020 bà Đ ký hợp đồng tặng cho ông Đ1 các thửa đất 94, 97, 528, 594. Hợp đồng này được UBND xã Đ chứng thực cùng ngày 21/01/2020. Bà Đ trình bày bị ông Đ1 lừa dối khi hợp đồng này, ông Đ1 nói chở bà Đ ra xã để ký giấy cho ông Đ1 vay tiền, do bà tin tưởng ông Đ1 là con cần vay tiền nên bà đồng ý ra xã ký giấy để ông Đ1 vay tiền, bà hoàn toàn không biết giấy tờ bà ký là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa 94, 97, 528, 594, vì bà Đ không biết chữ. Xét thấy: Tại biên bản lấy lời khai của ông Đ1 ngày 04/4/2023 (BL269) ông Đ1 xác định là bà Đ không biết chữ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/01/2020 không có người làm chứng, nội dung trong hợp đồng cũng không thể hiện bà Đ đã được nghe đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng. Mặt khác, các đương sự xác định các thửa đất 94, 97, 528, 594 là tài sản chung của ông T4 và bà Đ, nên việc định đoạt quyền sử dụng đất các thửa đất trên sau khi ông T4 chết phải có ý kiến và chữ ký của các con ông T4 là ông T2, bà S và bà T3, nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/01/2020 không thể hiện ý kiến và không có chữ ký của ông T2, bà S, bà T3. Do đó, có căn cứ xác định bà Đ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên không đúng với ý chí của bà (do ông Đ1 lừa dối nói ký giấy để ông Đ1 vay tiền), hợp đồng tặng cho không có người làm chứng (do bà Đ không biết chữ) là vi phạm về hình thức của hợp đồng, không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 36 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 15-02-2015 của Chính phủ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không được các thừa kế của ông T4 ký xác nhận là không đúng và không đủ chủ thể. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 21/01/2020 vị vô hiệu theo quy định tại các điều 117, 119, 122, 123, 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[3.5] Căn cứ hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019 nên cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng

nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là đúng quy định.

[3.6] Từ những nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà B, chị Đ2, anh H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2 và anh Bùi Trọng H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2 và anh Bùi Trọng H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 26, 37, 39, 147, 148, 157, 165, 296, 307, 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 117, 119, 122, 123, 127, 407 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Đ về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" với bị đơn ông Bùi Tiến Đ1 chết ngày 25/12/2023 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, bà Bùi Thị Ngọc Đ2, ông Bùi Trọng H).

2. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 02, quyển số OI-SCT/HĐ,GD ngày 21/01/2020 giữa bà Phan Thị Đ với ông Bùi Tiến Đ1 đối với các thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Phan Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 94, 97, 528, 594, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Diện tích đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Theo Mảnh trích đo địa chính số 458-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023, Theo Mảnh trích đo

địa chính số 459-2023 của Công ty TNHH Đ4 lập ngày 09/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023.

5. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Bùi Tiến Đ1 là bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 94, 97, 528, 594 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, hủy bỏ, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị Đ số tiền 49.500.000 đồng (Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của ông Bùi Tiến Đ1 để lại.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

7.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B, chị Bùi Thị Ngọc Đ2, anh Bùi Trọng H có nghĩa vụ liên đới chịu 300.00 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị B, chị Bủi Thị Ngọc Đ3, anh Bùi Trọng H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000768 ngày 08/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa ;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn C – N Trịnh Thị P